

Direzione Infrastrutture e Mobilità
Area Infrastrutture
Servizio Urbanizzazioni
MP
0/B

2017 01751/052

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

23 maggio 2017

Convocata la Giunta presieduta dalla Sindaca Chiara APPENDINO sono presenti, oltre al Vicesindaco Guido MONTANARI, gli Assessori:

Stefania GIANNUZZI
Marco GIUSTA
Maria LAPIETRA
Francesca Paola LEON
Federica PATTI

Paola PISANO
Sergio ROLANDO
Alberto SACCO
Sonia SCHELLINO

Assente per giustificati motivi l'Assessore Roberto FINARDI.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mauro PENASSO.

OGGETTO: AMBITO A.T.S. "5Z CASCINA FOSSATA". APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE. IMPORTO TOTALE EURO 554.468,78 DI CUI EURO 453.779,94 A SCOMPUTO DEGLI ONERI ED EURO 100.688,84 A CURA E SPESE DEI PROPONENTI.

Proposta dell'Assessora Lapietra e del Vicesindaco Montanari.

Il complesso della Cascina Fossata è compreso nell'Area da Trasformare per Servizi, Ambito "5.z Cascina Fossata", collocata tra le vie Sospello, Ala di Stura, Randaccio e la Scuola Elementare Franchetti.

Il Piano Regolatore prevede che la concentrazione edificatoria privata venga realizzata a nord di via Sospello e che la porzione a sud su cui è ubicata la Cascina Fossata venga ceduta gratuitamente per pubblici servizi. Con atto a rogito notaio Andrea Ganelli del 19 dicembre 2011 successivamente prorogato in data 28 marzo 2014, la società immobiliare Sololo s.s., in qualità di soggetto proprietario del predetto Complesso, si è impegnata alla cessione gratuita alla Città del medesimo, con la conservazione dei conseguenti diritti edificatori ai sensi delle vigenti N.U.E.A. di P.R.G..

Ricorrendo le condizioni di pubblica utilità, con deliberazione della Giunta Comunale del 20 dicembre 2011 (mecc. 2011 08072/009) esecutiva dall'8 gennaio 2012, è stata indetta una manifestazione di interesse finalizzata a verificare l'esistenza di proposte progettuali di riqualificazione del Complesso; con successiva deliberazione della Giunta Comunale del 10 luglio 2012 (mecc. 2012 03711/009) esecutiva dal 24 luglio 2012, veniva quindi approvato lo schema di disciplinare relativo alla procedura di evidenza pubblica avente ad oggetto la riqualificazione, il riuso e la gestione del suddetto Complesso con insediamento di attività di pubblico interesse.

In esito allo svolgersi della citata procedura, con determinazione dirigenziale del 22 gennaio 2013 (mecc. 2013 40241/009) la Città individuava quale vincitore il progetto delle società Sharing S.r.l. e Polaris Investment Italia S.G.R. S.p.A., per un investimento complessivo proposto di Euro 14.800.000,00, dando atto che il medesimo progetto deve tenere conto degli elementi di pregio tutelati, recuperando la casa padronale e le porzioni del muro esistente ed, a tal fine, essere quindi assentito dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.

In coerenza con quanto richiesto in fase di gara, la società Polaris, in qualità di Soggetto Attuatore, si è impegnata a sottoscrivere apposita Convenzione Urbanistica ex articolo 19, comma 5 delle N.U.E.A. di P.R.G. per la riqualificazione del Complesso della Cascina Fossata. L'intervento edilizio proposto prevede il recupero dei corpi di fabbrica esistenti e la nuova costruzione di un fabbricato, attestato lungo la via Ala di Stura e la via Sospello.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 14 luglio 2014 (mecc. 2014 01679/009) esecutiva dal 28 luglio 2014, è stato approvato il progetto di "Cessione alla Città del complesso della cascina Fossata in via Ala di Stura - Progetto di riqualificazione, riuso e gestione e Schema di Convenzione articolo 19 comma 5 delle N.U.E.A. di P.R.G."

In data 18 settembre 2014, con atto a rogito notaio Andrea Ganelli, repertorio n. 29669 – atti n° 19807, registrato a Torino il 26 settembre 2014 al n. 16686 serie 1T, è stata stipulata la Convenzione tra la Città di Torino e i Proponenti Società Polaris Real Estate S.g.r., con sede in

Milano, via Donegani 2, la Società Sharing srl, con sede in Torino, Via Assietta 15F e la Società Immobiliare Sololo – società semplice, con sede in Torino, via Romani 32.

Le opere di urbanizzazione da realizzare consistono in:

- sistemazione della corte interna al sedime della Cascina Fossata
- sistemazione delle aree verdi esterne alla cascina e ricomprese nell'ambito di intervento
- sistemazione dei marciapiedi e dei parcheggi localizzati fuori dal confine e nelle immediate adiacente del Complesso Immobiliare
- sistemazione parcheggio pubblico fronte scuola Franchetti.

In data 13 maggio 2016 (prot. Urb. 11139 del 15 maggio 2016) il Proponente ha presentato alla Direzione Infrastrutture e Mobilità, Servizio Urbanizzazioni e Riqualificazione Spazio Pubblico una prima versione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri, seguito dalle integrazioni del 23 maggio 2016 (prot. Urb. 11958 del 25 maggio 2016).

Tale progetto è stato quindi esaminato dai Servizi tecnici e dagli Enti interessati in una Conferenza dei Servizi svoltasi in data 19 maggio 2016, ricevendo alcune osservazioni e richiesta di modifiche ed integrazioni (verbale finale prot. Urb. 11641 del 20 maggio 2016).

In data 29 luglio 2016 (lettera prot. 17187 del 29 luglio 2016) è stata quindi presentata una seconda versione del progetto, modificata secondo quanto richiesto dai Servizi e dagli Enti presenti alla Conferenza dei Servizi del 19 maggio 2016.

In data 20 settembre 2016 è stata quindi organizzata una seconda Conferenza dei Servizi, durante la quale il progetto ha ricevuto parere positivo.

In seguito è stata richiesta un'ulteriore integrazione agli elaborati presentati, al fine di dettagliare le opere di sistemazione da eseguire sul parcheggio esistente di fronte alla scuola Franchetti, nonché le modalità relative alla manutenzione ordinaria ed alla pulizia secondo quanto indicato all'art. 5 della Convenzione stipulata in data 18 settembre 2014, con atto a rogito notaio Andrea Ganelli.

Tale integrazione è stata presentata in data 25 gennaio 2017 (prot. Urb. 1606 del 25 gennaio 2017) ed esaminata durante un apposito incontro svoltosi in data 8 febbraio 2017, durante il quale il progetto ha ricevuto parere positivo.

Con riguardo all'art. 5 Parte I della sopraccitata Convenzione, la quota parte dei costi sostenuti a titolo di manutenzione straordinaria e pulizia della porzione di parcheggio pubblico di fronte alla scuola Franchetti, pari a circa mq 360, necessaria al reperimento della dotazione dei parcheggi dovuti ai sensi dell'art. 19, comma 7 delle N.U.E.A. del P.R.G. è pari ad Euro 408,00 annuali. Tale somma dovrà essere corrisposta dai Soggetti Attuatori alla Città con cadenza ed aggiornamento annuale in base all'indice ISTAT.

Il progetto esecutivo in oggetto è stato redatto secondo le modalità del D.Lgs. n° 163 del 12 aprile 2006 e s.m.i. e con l'applicazione dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte vigente al momento della stipulazione della Convenzione (Elenco Prezzi della Regione Piemonte edizione dicembre 2013).

Il progetto in oggetto è composto dai seguenti elaborati:

1. Elaborato OU.01 Progetto – Planimetria Generale e sezioni di dettaglio
2. Elaborato OU.02 Progetto – Pavimentazioni
3. Elaborato OU.03 Progetto – Planimetria con arredi
4. Elaborato OU.04 Progetto del verde – Stato di Fatto – Planimetria Generale
5. Elaborato OU.05 Progetto del Verde – Planimetria Generale
6. Elaborato OU.06 Progetto – Computo Metrico Estimativo e Analisi Prezzi
7. Elaborato OU.07 Progetto – Capitolato
8. Elaborato OU.08 Progetto – Relazione Illustrativa
9. Elaborato OU.09 Quadro Economico
10. Elaborato OU.10 Progetto – Planimetria illuminotecnica
11. Elaborato OU.11 Progetto – Planimetria cavidotti
12. Elaborato OU.12 Progetto – Relazione illuminotecnica
13. Elaborato OU.13 Progetto – quadro generale bassa tensione
14. Computo Metrico Estimativo delle Opere a Verde e delle opere idrauliche
15. Relazione sullo Stato di Fatto della vegetazione
16. Relazione sullo Stato di Fatto della vegetazione – Documentazione Fotografica
17. Relazione Agronomica delle Opere a Verde.

Il Quadro Economico relativo all'intervento complessivo presentato dai proponenti (allegato 9 – Elaborato OU.09 - Quadro Economico) risulta essere il seguente:

Opere di urbanizzazione a scomputo

Scavi	Euro	16.731,47
Opere in ferro	Euro	27.229,74
Impianto illuminazione esterna	Euro	138.801,26
Pavimentazioni esterne	Euro	223.562,21
Arredo urbano e finiture	Euro	75.411,33
Verde	Euro	76.817,18
Impianto di irrigazione	Euro	8.671,74
TOTALE OPERE	Euro	567.224,93
Riduzione 20% (art. 10.2 della Convenzione)	Euro	113.444,99
TOTALE OPERE A SCOMPUTO (A)	<u>Euro</u>	<u>453.779,94</u>

L'importo di tali opere sarà scomputabile fino all'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione afferenti il relativo Permesso di Costruire. Le ulteriori somme saranno a totale carico dei proponenti.

L'importo del progetto presentato risulta infatti di importo superiore agli oneri generati dall'intervento edilizio ma, ai sensi dell'art. 10.2 della Convenzione: *qualora le opere siano di importo superiore a quello indicativamente riportato sul progetto preliminare e posto che il valore delle opere da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione viene definitivamente stabilito in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere stesse, e*

determinato sulla base del prezzo vigente al momento dell'approvazione del progetto esecutivo, cui andrà applicato il "coefficiente di riduzione" pari al 20% come da deliberazione del Consiglio Comunale del 27 settembre 2010 mecc. 2010 02469/009, l'onere sarà integralmente posto a carico del Soggetto attuatore.

Inoltre, sempre ai sensi della Convenzione, sono presenti le seguenti opere a cura e spese:

Opere di urbanizzazione a cura e spese

Pavimentazioni esterne	Euro	68.948,59
Verde	Euro	6.574,94
Impianto irrigazione	Euro	2.988,74
Parcheggio Franchetti	Euro	22.176,57
TOTALE OPERE A CURA E SPESE (B)	<u>Euro</u>	<u>100.688,84</u>
TOTALE COMPLESSIVO (A + B)	<u>Euro</u>	<u>554.468,78</u>

Il quadro economico è redatto ai sensi del collegato fiscale alla Legge Finanziaria n° 342 del 21 novembre 2000, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n° 276 del 25 novembre 2000, che prevede all'Art. 51 la non rilevanza ai fini IVA delle opere di urbanizzazione.

Con il presente provvedimento si approvano gli elaborati predisposti dai proponenti relativi al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri e a cura e spese dei proponenti.

I proponenti dovranno gestire la contabilità dell'opera secondo le norme correnti dei LL.PP., onde consentire ai collaudatori la puntuale verifica delle quantità d'opere eseguite.

I lavori relativi alle opere in oggetto saranno eseguiti a perfetta regola d'arte, in conformità agli elaborati progettuali e secondo le modalità in essi stabilite; al termine dei lavori le aree saranno soggette all'uso pubblico.

A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno utilizzate le fidejussioni previste all'Art. 16 della citata Convenzione.

Tutte le opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche sul suolo pubblico dovranno essere realizzate nel rispetto delle indicazioni contenute nel "Quaderno per l'abbattimento delle barriere architettoniche nello spazio pubblico" (redatto a cura della Direzione Infrastrutture e Mobilità).

Sarà cura dei soggetti proponenti richiedere le ordinanze occorrenti alla limitazione della circolazione nei tratti di viabilità interessati dai lavori.

Qualora, in sede di collaudo, si verificasse un'eccedenza dei costi dell'opera rispetto al prezzo determinato con il progetto esecutivo, dovuta a errori progettuali e/o maggiori opere realizzate senza la preventiva approvazione, questa sarà a totale carico del soggetto attuatore.

Come definito dall'art. 10.3 della citata Convenzione il Direttore dei Lavori sarà nominato dall'Amministrazione sulla base di una terna di professionisti qualificati nel settore delle opere pubbliche, indicata dal proponente.

Come definito inoltre nell'articolo 10.4 i collaudi tecnico - amministrativi delle opere di urbanizzazione dovranno essere effettuati in corso d'opera da un tecnico nominato

dall'Amministrazione nell'ambito della propria struttura, cui competerà il relativo compenso così come ogni altro onere afferente alle procedure di collaudo a norma di legge.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

DELIBERA

- 1) di approvare, per i motivi espressi in narrativa che qui integralmente si richiamano e in particolare per effetto della Convenzione stipulata in data 18 settembre 2014, con atto a rogito notaio Andrea Ganelli, repertorio n. 29669 – atti n° 19807, registrato a Torino il 26 settembre 2014 al n. 16686 serie 1T, l'unito progetto esecutivo relativo alle opere di sistemazione dell'ambito A.T.S. '5z Cascina Fossata', da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione e a cura e spese di Proponenti, (COD. CUP C13D14004320004) composto dagli allegati specificati in narrativa (**all. 1-17**), il cui importo complessivo ammonta ad Euro 554.468,78, come indicato nel quadro economico dell'intervento, redatto in base al prezzario della Regione Piemonte Edizione Dicembre 2013, che risulta essere:

Opere di urbanizzazione a scomputo

Scavi	Euro	16.731,47
Opere in ferro	Euro	27.229,74
Impianto illuminazione esterna	Euro	138.801,26
Pavimentazioni esterne	Euro	223.562,21
Arredo urbano e finiture	Euro	75.411,33
Verde	Euro	76.817,18
Impianto di irrigazione	Euro	8.671,74
TOTALE OPERE	Euro	567.224,93
Riduzione 20% (art. 10.2 della Convenzione)	Euro	113.444,99
TOTALE OPERE A SCOMPUTO (A)	<u>Euro</u>	<u>453.779,94</u>

L'importo di tali opere sarà scomputabile fino all'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione afferenti il relativo Permesso di Costruire. Le ulteriori somme saranno a totale carico dei proponenti.

Opere di urbanizzazione a cura e spese

Pavimentazioni esterne	Euro	68.948,59
Verde	Euro	6.574,94
Impianto irrigazione	Euro	2.988,74
Parcheggio Franchetti	Euro	22.176,57
TOTALE OPERE A CURA E SPESE (B)	Euro	<u>100.688,84</u>
TOTALE COMPLESSIVO (A + B)	Euro	<u>554.468,78</u>

Le opere saranno eseguite a scapito degli oneri di urbanizzazione e a cura e spese dei proponenti nei limiti del progetto e per gli importi di competenza.

Le opere interessanti il suolo pubblico dovranno rispettare le condizioni per l'esecuzione di opere comportanti manomissione e ripristino di sedi stradali e aree verdi.

La direzione dei lavori ed i collaudi tecnico - amministrativi delle opere di urbanizzazione dovranno essere effettuati in corso d'opera da un tecnico come previsto nella convenzione ed il relativo compenso sarà posto a carico dei proponenti così come ogni altro onere afferente alle procedure di collaudo a norma di legge;

- 2) di rinviare a successiva determinazione dirigenziale l'individuazione della Direzione dei Lavori;
- 3) di rinviare a successiva determinazione dirigenziale la nomina del Collaudatore in corso d'opera;
- 4) di rinviare a successiva determinazione dirigenziale la regolarizzazione contabile procedendo all'impegno di spesa e dell'accertamento di entrata delle opere di urbanizzazione a scapito degli oneri dovuti;
- 5) di dare atto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scapito sarà inserita nella documentazione di programmazione (DUP) e nel relativo Piano delle Opere;
- 6) di dare atto che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico come risulta dal documento allegato (**all. 18**);
- 7) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'Assessora alla Viabilità e Trasporti,
Maria Lapietra

Il Vicesindaco
Guido Montanari

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

La Dirigente
Servizio Urbanizzazioni
Bruna Cavaglià

Il Dirigente
Area Edilizia
Mauro Cortese

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario
La Dirigente Delegata
Alessandra Gaidano

Verbale n. 30 firmato in originale:

LA SINDACA
Chiara Appendino

IL SEGRETARIO GENERALE
Mauro Penasso

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione:

- 1° ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 29 maggio 2017 al 12 giugno 2017;
- 2° ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è esecutiva dall'8 giugno 2017.